

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 481-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 160-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **GAM CORP S.A.**, debidamente representada por su Gerente General Félix Gregorio Arenas Linares, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 168,92 m², ubicado al Nor Oeste de la Urbanización Miramar, frente a la prolongación Malecón Miramar en la Playa Las Conchitas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11942435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro CUS N° 40585, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2016 (S.I. N° 04139-2016), la empresa GAM CORP S.A., debidamente representada por su Gerente General Félix Gregorio Arenas Linares (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los documentos siguientes: **a)** copia literal de la partida N° 01645048 del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **b)** vigencia de poder de la partida N° 01645048 del

Libro de Sociedades del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 55); **c)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Félix Gregorio Arenas Linares (fojas 57); **d)** memoria descriptiva de “el predio”, del 17 de febrero de 2016 (fojas 58); **e)** plano perimétrico – ubicación (P-1) de “el predio”, del 17 de febrero de 2016 (fojas 60); **f)** copia legalizada del recibo de pago por arbitrios municipales, emitido el 10 de diciembre de 2014 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 62); **g)** copia simple del estado de cuenta de los arbitrios municipales, emitido el 10 de diciembre de 2014 por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 66); **h)** copia legalizada de la declaración jurada del Impuesto Predial (PU) del 2014, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 90); **i)** copia literal de la partida N° 11942435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 91); **j)** copia simple del Acuerdo de Cooperación suscrito entre la empresa Gam Corp S.A. y la Universidad Católica Sedes Sapientiae (fojas 98); **k)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 02739-2015-MML-GDU-SPHU, emitido el 15 de octubre de 2015 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 102); y, **l)** fotografías de “el predio” (fojas 106).



4. Que, mediante escrito presentado el 13 de abril de 2016 (S.I. N° 09188-2016), “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, por causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 108). Asimismo, adjunta – entre otros - la siguiente documentación adicional: **a)** copia legalizada del documento denominado Constancia de Atención del Consulta Rápida (fojas 110); y, **b)** copia legalizada del Acuerdo de Cooperación suscrito entre la empresa Gam Corp S.A. y la Universidad Católica Sedes Sapientiae (fojas 114).



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



RESOLUCIÓN N° 481-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.



10. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado", a través del Informe de Brigada N° 645-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo de 2016 (fojas 118), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente (100%), con el predio inscrito a favor del **Estado** en la partida N° **11942435** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, adquirido por primera de dominio en mérito a lo dispuesto en la Resolución N° 079-2006/SBN-GO-JAR de fecha 21.06.2006, signado con SINABIP N° 16347 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 40585 con un área inscrita de 15 168,92 m².



4.2 Revisado el Certificado de Zonificación y vías N° 02739-2015-MML-GDU-SPHU del 15.10.2015, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima y que fue presentado por "el administrado", certifica que "el predio" cuenta con zonificación **de Recreación Pública-Playas-ZRP-p**, y **Otros Usos-OU (servicios recreacionales y complementarios)**, aprobado por Ordenanza 1018-MML en el área de Tratamiento Normativo IV, asimismo, señaló que éste no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana del Plan vial, además de ello visto los usos permitidos y señalados en dicho certificado, se verifica que no señala el uso actual de "el predio" que viene siendo usado como **Planta de procesamiento de Productos biológicos**, por lo que no sería compatible el uso actual con la zonificación asignada, en tanto que se define solo para fines de conservación del paisaje Natural, Recreación en playas con acceso público irrestricto, sin instalaciones, Locales de Administración de servicios públicos, seguridad, culto, comunales, institucionales, entre otros.

4.3 Cabe indicar que el mismo certificado también señala que "el predio" se encuentra afectado por Derecho Vial local, con la Prolongación Malecón Miramar y las demás vías colindantes, que son vías locales cuyas secciones se definirán en el proceso de habilitación urbana de la zona, teniendo en cuenta el uso asignado.

4.4 Según el administrado, se realizó un acuerdo de cooperación del 27.09.2006, con el objeto de establecer investigación conjunta y administración de la alimentación a través de

moluscos bivalvos, en aras de satisfacer la demanda creciente de dichos moluscos en el mercado, siendo con fines lucrativos.

4.5 Insertado el Polígono de "el predio", en la Base Gráfica del Plan de Playas, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, que cuenta con información de carácter referencial y se encuentra en permanente actualización, se verifica que éste se superpone de manera gráfica:

- Parcialmente con 3 705,46 m² (24.43%) en **Zona de Playa**
- Parcialmente con 1 133,08 m² (74.61%) en **zona de dominio restringido**
- El saldo de área con 125,46 m² (0.96%) en **zona fuera del dominio restringido**

4.6 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth y el Street View el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 01/02/2010 (Imagen 1), 01/03/2010 /2010 (Imagen 2), no se tomó la imagen del 2003, en tanto éste se encontraba totalmente nublado, no permitiendo la visualización de "el predio", sin embargo en el año 2010, y 2016 "el predio" se encontraría totalmente ocupado, con posesión consolidada delimitado con cerco sólido; asimismo, "el predio" se encontraría parcialmente dentro de la zona de playa y dentro de la zona de dominio restringido (Ley N° 26856 – Ley de playas), sin embargo no es posible determinar con precisión, en tanto que no se cuenta con la línea de alta marea, debido a ello es necesario hacer la consulta respectiva a DICAPI con la finalidad de que nos proporcione la Línea de Alta Marea (LAM) para determinar la zona de playa y la zona de dominio restringido en el predio materia de solicitud.

4.7 De acuerdo con la base gráfica de trámites, "el predio" se superpone totalmente con el ámbito de la solicitud N° 01380-2013, que corresponde a la propuesta de venta por subasta pública peticionado por Estrellita S.A.C en estado concluido, la S.I N° 08150-2011 que corresponde al trámite de adjudicación en venta directa peticionado por la Universidad Católica Sede Sapiense para el Proyecto Parque ecológico recreadora de la Bahía de Ancón en estado "concluido" y parcialmente con la S.I N° 20006-2015 que corresponde al trámite de transferencia peticionado por SENCICO, en estado de "Tramite".

(...)"



13. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se "encontraría": **i)** 3 705,46 m² que representa el 24.43% en Zona de Playa; **ii)** 1 133,08 m² que representa el 74.61% en Zona de Dominio Restringido; y, **iii)** 125,46 m² que representa el 0.96% fuera de la Zona de Dominio Restringido.

14. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto de la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.



15. Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a **la línea de alta marea**. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

16. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la "Ley N° 27444" establece que "las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas"; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las



RESOLUCIÓN N° 481-2016/SBN-DGPE-SDDI

facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.



17. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la Constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).



18. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías (DICAPI). Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.



19. Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a la DICAPI, también lo es la determinación de la línea de alta marea, pues esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

20. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe de Brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 1030-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2016 (fojas 121), solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”. Asimismo, mediante Oficio N° 1032-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2016 (fojas 122), se informó a “el administrado” sobre lo solicitado a la DICAPI.

21. Que, mediante Oficio N° 1199-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 (fojas 123), esta Subdirección reitera a la DICAPI, que informe si existe delimitación de la línea de alta marea. Asimismo, mediante Oficio N° 1205-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016 (fojas 124), se informó a “el administrado” que se está reiterando lo solicitado a la DICAPI.

22. Que, ante los requerimientos descritos en los considerandos precedentes,

mediante Oficio V.200-1484, presentado el 30 de junio de 2016 (S.I. N° 17228-2016) (fojas 125), la DICAPI nos manifiesta que no cuenta con la data de la línea de más alta marea. Por tanto, se hace imposible determinar si “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN.

23. Que, en ese sentido, mediante Informe de Brigada N° 1029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2016 (fojas 127), se procedió a validar técnicamente la información proporcionada por la DICAPI, concluyendo lo siguiente:

“(...)

4.1 Si no se cuenta con la data de la línea de más alta marea (LAM) del predio materia de consulta, entonces no es posible determinar el inicio de la franja paralela a dicha línea de hasta 50 metros, que sirve para la determinación de la siguiente franja de 200 metros correspondiente a la Zona de Dominio Restringido, donde recae de manera parcial “el predio”, por lo tanto **no es posible precisar la exactitud de la ubicación de “el predio” sobre la Zona de Dominio Restringido**, de acuerdo a la Ley N° 26856 – Ley de Playas.

(...)”

24. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantengan dicha contingencia sobre “el predio”, éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

25. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0556-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **GAM CORP S.A.**, debidamente representada por su Gerente General Félix Gregorio Arenas Linares, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



Maria Rosa Quintanilla Larico

AZA MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales